PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 017-2240
CÓDIGO CATASTRAL 05400000100000005007800000000
VEREDA QUEBRADA NEGRA
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
ANTIOQUIA
2025



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE DE TERRENO	
ÁREA	
ÁREA TOTAL DEL LOTE	197.812,67 m²
ÁREA REQUERIDA DEL LOTE	5.032,98 m²
VALOR TOTAL	$428.306.598

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 15 de Diciembre de 2025

Señores
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
Atn. DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCIA
SECRETARIO DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
CIUDAD

Referencia: Informe de Avalúo P&V-122025-976

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-2240 y código catastral 05400000100000005007800000000, predio denominado "Llerva Buena", ubicado en la Vereda Quebrada Negra, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.

Valoración realizada con fines comerciales.

Cordialmente,

David S. Quintero Sánchez
Miembro Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. - AVAL-1.152.195.452

Nataly Ortiz Sánchez
Director Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. – AVAL-1.040.731.925

Luis Fernando Quintero Quintero
Representante Legal – Avaluador Comisionado
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. - AVAL-8.061.854

Orlando Patiño C.
Gerente Negociando Propiedad Raíz
Proyectos & Valoraciones S.A.S
Miembro Comité de Avalúos

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Contenido

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD 4
2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA 4
3. INFORMACIÓN JURIDICA 5
4. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE 5
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 6
   5.1. Características del sector 6
   5.2. Condiciones Agrologicas ..... **¡Error! Marcador no definido.**
   5.3. Características Climáticas 7
6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE 9
7. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA 9
8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE 26
   8.1. Características del terreno 26
   8.2. Descripción de las Construcciones 27
   8.3. Mejoras Constructivas 27
   8.4. Especies Vegetales 27
   8.5. Resumen de áreas 27
9. MÉTODO DE AVALÚO 27
10. CONSIDERACIONES GENERALES 27
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 28
12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL 29
13. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS 31
14. ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO 33

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	04 de Noviembre 2025.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de La Unión.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-2240 y código catastral 05400000100000000500780000000000, predio denominado "Llerva Buena", ubicado en la Vereda Quebrada Negra, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
REQUERIDO PARA	Nueva variante del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Lote de terreno.
DIRECCIÓN - VEREDA	Vereda Quebrada Negra.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	La Unión – Antioquia.
MARCO JURIDICO DEL AVALÚO	➢ Ley 388 de 1997 ➢ Ley 1682 de 2013 ➢ Decreto 1420 de 1998 ➢ Ley 1673 de 2013 ➢ Resolución 620 de 2008 – Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. ➢ Resolución 898 de 2014 – Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. ➢ Resolución 1044 de 2014 – Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. ➢ Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión.
FECHA DE VISITA	06 de Diciembre de 2025.
FECHA ENTREGA DOCUMENTACIÓN	07 de Noviembre de 2025.
FECHA INFORME DE AVALÚO	15 de Diciembre de 2025.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	***SUMINISTRADO***	***NO SUMINISTRADO***
ESCRITURA PÚBLICA		X

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	
ESTUDIO DE TITULO		X
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL	X	
FICHA PREDIAL	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

3. INFORMACIÓN JURIDICA

PROPIETARIO	**NOMBRE**	**IDENT.**	**% DER.**
	Temas Inversiones S.A.S	NIT. 900.125.339.3	100,00%
ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 4745 del 21 de Octubre de 2024, Notaria Segunda de Rionegro. Acto: Englobe.		
MODO DE ADQUISICIÓN	Englobe.		
MATRICULA INMOBILIARIA	017-2240.		
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.		
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	El inmueble no cuenta con gravámenes ni limitaciones de acuerdo con la matricula inmobiliaria suministrada.		
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	30 de Octubre de 2025.		

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VÍGENCIA	LOTE DE TERRENO	ÁREA EN m²	AVALÚO CATASTRAL
017-2240	05400000100000000500780000000000	2025	Lote	194.913,00	$407.880.000

Fuente: Ficha Predial No. 14100781 de la gerencia de catastro de La Gobernación de Antioquia.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. Características del sector

DELIMITACIÓN DEL SECTOR	La Unión es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Oriente del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de La Ceja y El Carmen de Viboral, por el este con El Carmen de Viboral, por el sur con el municipio de Abejorral, y por el oeste con el municipio de La Ceja. Su cabecera dista 57 kilómetros de la ciudad de Medellín, capital del departamento de Antioquia. El municipio posee una extensión de 198 kilómetros cuadrados. El inmueble en estudio se encuentra ubicado en la Vereda Quebrada Negra, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Agropecuario.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble en estudio oscila entre ligeramente plana y ligeramente ondulada con gradientes de pendientes entre el 1% y el 7%.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto veredal y energía eléctrica.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Las vías principales del sector son: La via La Unión – Sonsón, via pavimentada, en buen estado de conservación y mantenimiento; como via secundaria se tiene la via interna de la vereda Quebrada Negra que conduce al inmueble en estudio, via destapada, en buen estado de conservación y mantenimiento.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR – SERVICIOS COMUNALES	El amoblamiento del sector está representado en vías. En el sector se encuentran como referentes: La Unidad Deportiva, Recreativa y Cultural Chapecoense Josam, El Hospital San Roque y La Mina de Caolin El Vergel.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

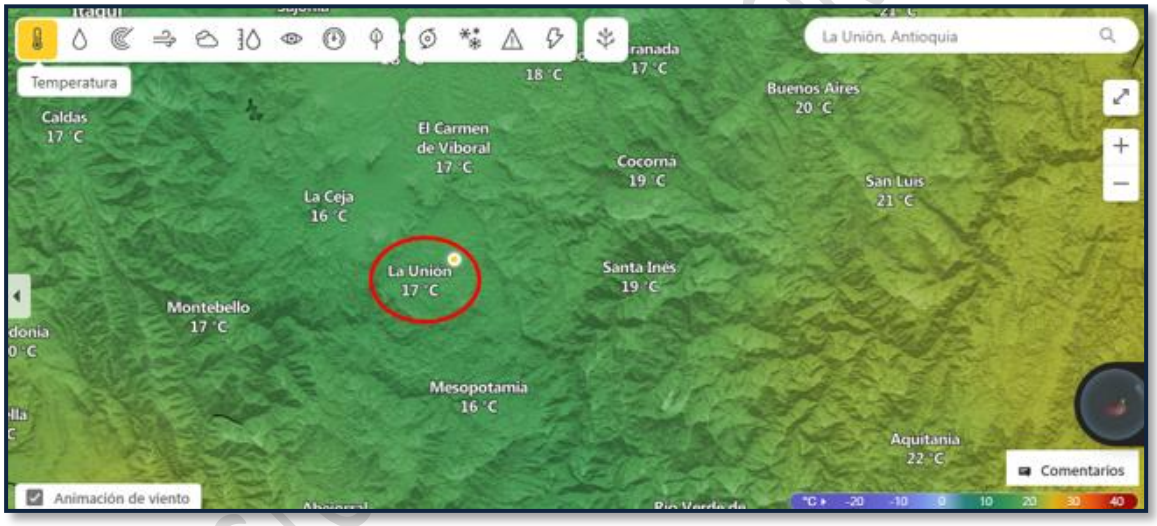
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por rutas de buses, mototaxis y carros particulares, que circulan por las principales vías y comunican eficientemente el sector.
VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización se consideran positivas, dado el potencial de desarrollo urbanístico del sector.

5.2. Características Climáticas

La temperatura promedio del Municipio de La Unión oscila entre 14°C y 20°C.



Fuente: Atlas MSN de Colombia – Temperatura – Municipio de La Unión

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

El clima promedio del Municipio de La Unión oscila entre frío húmedo y frío super húmedo.



Fuente: Atlas MSN de Colombia – Humedad – Municipio de La Unión

El Municipio de La Unión cuenta con una precipitación media la cual varía entre 2500 – 4000 mm.



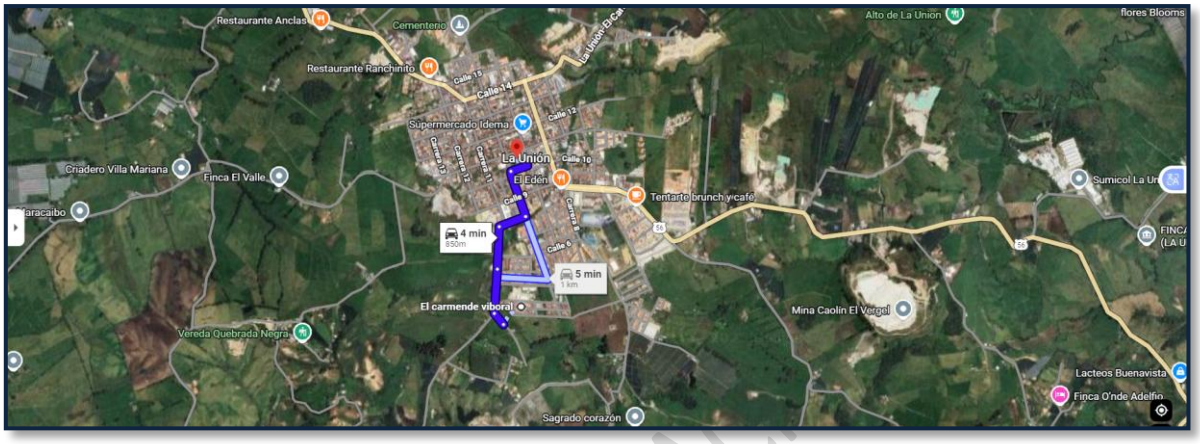
Fuente: Atlas MSN de Colombia – Precipitación – Municipio de La Unión.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google Maps. Ruta municipio de La Unión.

Forma Catastral del Lote



Fuente: Google Earth – Base Catastral del municipio de La Unión – Antioquia.

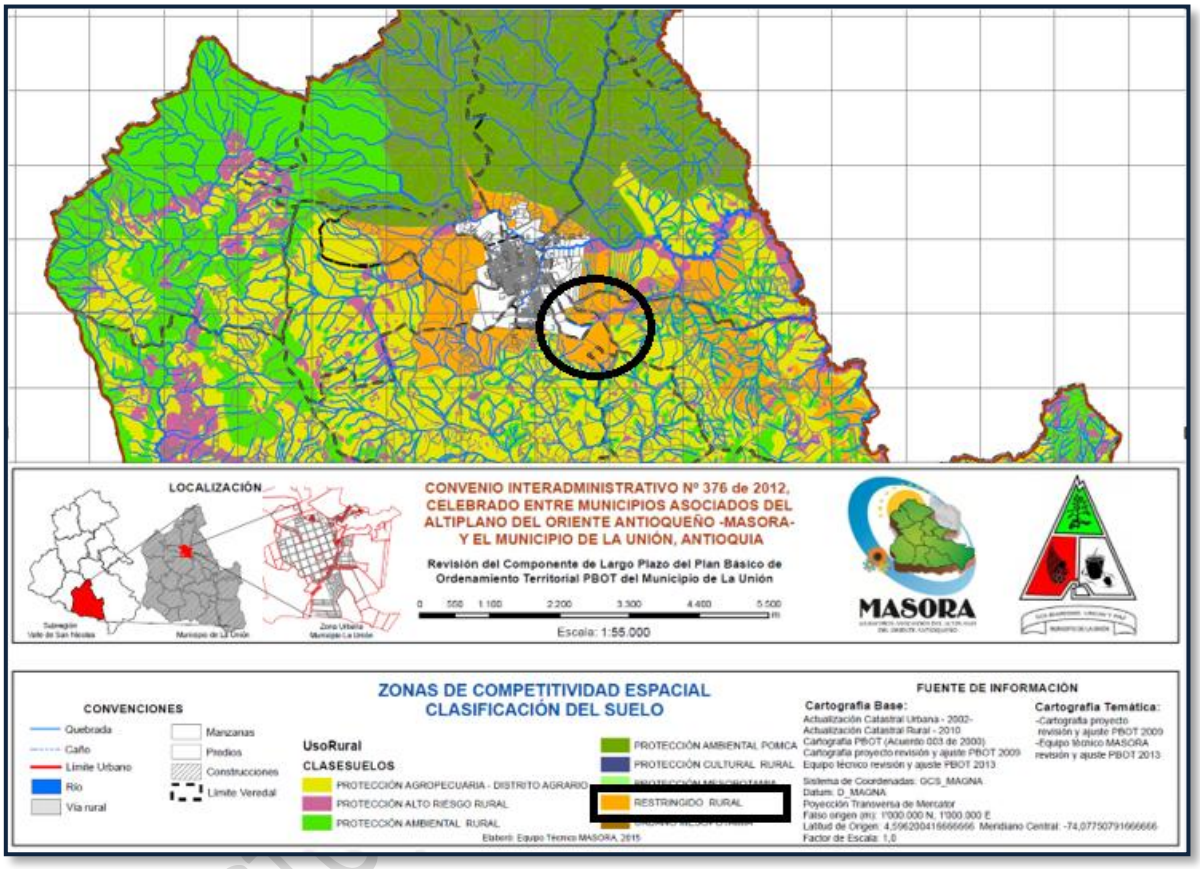
7. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Unión - Antioquia, adoptado mediante Acuerdo 014 de 2018.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RESTRINGIDO RURAL



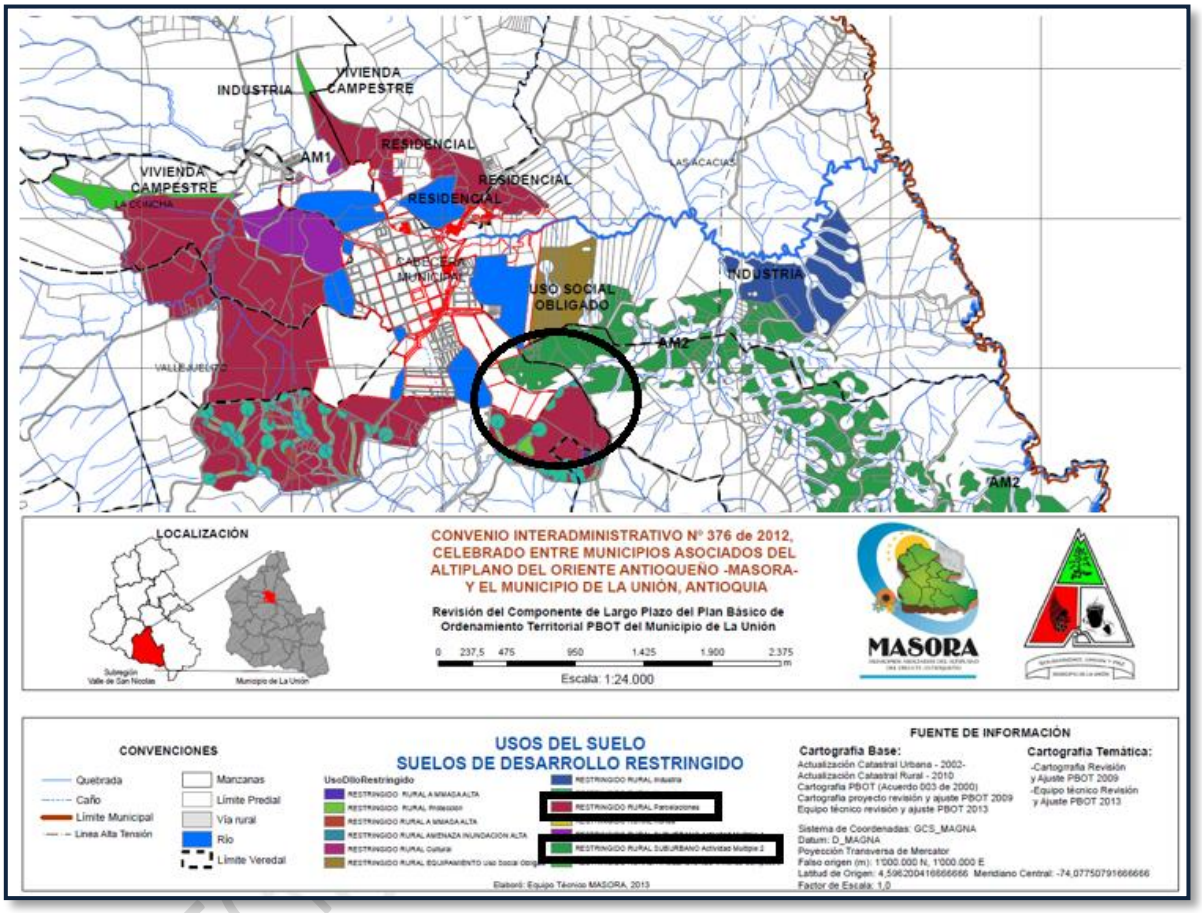
PROYECTO

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

USOS DEL SUELO: RESTRINGIDO RURAL – SUBURBANO - PARCELACIONES



ARTÍCULO 25. Concepto

La clasificación del suelo se refiere a la definición explícita de los perímetros que determinan el suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural con sus categorías y suelo de protección.

Con el fin de planificar el uso del territorio y su correcta intervención, con base en las características de ocupación, los grados de intervención humana, equilibrio y usos del suelo, el territorio del Municipio se clasifica de acuerdo con las clases de suelo definidas por la Ley 388 de 1997, así:

- *Suelo Urbano*
- *Suelo de Expansión Urbana*

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

• *Suelo Rural*

Y en atención a las determinantes establecidas por el Decreto 3600 de 2007, surgen las siguientes categorías al interior del suelo rural:

• *Suelo de Protección:*
1. Áreas de conservación y protección ambiental.
2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, histórico y arqueológico.
4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
5. Áreas de amenaza y riesgo.

• ***Suelo de Desarrollo Restringido:***
1. Suelos suburbanos.
2. Centros poblados rurales.
3. Áreas destinadas a vivienda campestre.
4. Áreas para ubicación de equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.
A las categorías establecidas por la Ley 388 de 1997 (urbano, rural, expansión urbana, suburbano y de protección) se le adicionan las categorías definidas en el Decreto 3600 de 2007 (categorías de protección y de desarrollo restringido).

En la siguiente tabla se presenta el resumen de la Clasificación del Suelo Municipal:

USO POTENCIAL	CLASE SUELO		AREA (HA)	AREA (M2)
Actividad Multiple 2	Suburbano Actividad Multiple 2 - Restringido rural	RESTRINGIDO RURAL	150,77	1.507.712,94
Parcelaciones	Parcelaciones - Restringido Rural	RESTRINGIDO RURAL	220,20	2.201.954,88
Vivienda Campestre	Parcelaciones Vivienda Campestre-Restringido rural	RESTRINGIDO RURAL	9,31	93.104,05

Artículo 28.3.1. Suelos Suburbanos
De acuerdo a lo señalado en el artículo 34, de la Ley 388 de 1997, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Forman parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores viales suburbanos intermunicipales o interregionales.

La delimitación de los suelos suburbanos constituye norma urbanística de carácter estructural de conformidad con lo establecido 15 de la Ley 388 de 1997.

SUELOS SUBURBANOS		
CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS	**AREA MTS ^{2}**	**AREA HA**
RESTRINGIDO RURAL SUBURBANO Actividad Múltiple 1	210.972,39	21,10
RESTRINGIDO RURAL SUBURBANO Actividad Múltiple 2	1507712,943	150,77
TOTAL	**1.718.685,33**	**171,87**

Artículo 28.3.3. Áreas Destinadas a Vivienda Campestre y Parcelaciones

En el suelo rural, incluyendo el suelo suburbano del Municipio no se han desarrollado parcelaciones campestres. En cumplimiento de lo definido en el Decreto 3600 de 2007, se definen y delimitan los suelos destinados para parcelaciones campestres durante la vigencia del Plan.

Las zonas de vivienda campestre y parcelaciones que hacen parte de la clase de suelo restringido rural se establezcan en un polígono correspondiente a 98, 4 Ha aproximadamente y geo referencias en el mapa anexo. Están localizadas en el costado sur de la cabecera urbana.

Los corredores viales suburbanos no contaran con usos de parcelaciones de vivienda campestre y condominios.

Las áreas que no hacen parte de parcelaciones de vivienda campestre y de recreo y condominios, Están localizadas en el costado norte y occidental de la cabecera urbana (polígonos definidos en plano anexo del presente ajuste. Se aplica una densidad máxima de 2 viviendas por hectárea. En estas zonas se prohíbe el uso de condominios.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Uso Potencial	CLASE SUELO	Area (Ha)	Area (M2)	Densidad Max	zonas de las veredas
Parcelaciones	Parcelaciones - Restringido Rural	220,2	2.201.954,88	-	-
Vivienda Campestre y condominios	Parcelaciones Vivienda Campestre-Restringido rural	98,4	984.000,00	3 viviendas por Ha. parcelaciones/4 viviendas Ha. condominios	Quebrada Negra y Chalarca

Artículo 216.10. Zona Suburbana Residencial (ZSBR)
Es la zona que reúne condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos. En esta zona prevalece el carácter de ocupación en baja densidad.

Artículo 216.11. Zona Suburbana Industrial (ZSBI)
Zona en las cual se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.
Esta zona se considera adecuada para localización de industria competitiva, en especial con requerimientos de espacios amplios para operaciones de carga, bodegajes, grandes procesos de producción, etc.

Artículo 216.12. Zona Suburbana de Servicios de Alto Impacto (ZSBSAI)
En concordancia con lo estipulado en el Decreto 4002 de 2004, que hace referencia a los servicios de alto impacto, entendidos como "aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten", y dando cumplimiento al programa de reordenamiento y regularización que debe presentar el PBOT para estas zonas, la propuesta que se plantea busca consolidar una zona de actividades de alto impacto en un área específica del Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios CVSBCS. Lo que se pretende con ello es desplazar este uso de la zona

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

urbana a un sector específico que se pueda consolidar y regularizar, ejerciendo un mayor control sobre los usos permitidos y prohibidos para este tipo de actividades.
Para estas zonas, y de acuerdo con el Decreto 4002 de 2004, no se podrán establecer como usos permitidos los usos residenciales o cualquier tipo de uso dotacional educativo, como uso de servicios a la comunidad. Para el caso del Municipio, se prohíben también los usos industriales y agropecuarios y algunas actividades de servicios que son incompatibles con el funcionamiento de los servicios de alto impacto; además, se deberán controlar los niveles de saturación de estas actividades, con restricciones tendientes a preservar el orden público, la seguridad y mantener un bajo índice de deterioro y degradación de la zona.

Artículo 216.13. Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBCS). *Estos corredores se localizan sobre algunos tramos de las vías primarias del suelo suburbano y están asociados al desarrollo de actividades económicas de comercio y servicios a escala municipal. Propician el asentamiento de proyectos comerciales, institucionales, recreativos y turísticos, controlando la subdivisión de la tierra, el conflicto vehicular y el asentamiento de actividades informales. Incluye adicionalmente vivienda campestre y vivienda campesina*

Artículo 216.15. Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y/o condominios
Esta categoría busca atender las demandas de vivienda en la zona rural que no están relacionadas con las actividades propias del uso agropecuario. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o son alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas.
Se caracteriza por albergar un conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional, dispuesto en el suelo clasificado como rural, que deriva de un proceso de parcelación mediante el cual un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre.
La densidad de viviendas para estas zonas está determinada por lo estipulado por la Corporación Autónoma Regional o Autoridad Ambiental.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Artículo 218.9. Usos del Suelo en Zona Suburbana Residencial (ZSBR)

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona Suburbana Residencial (ZSBR)	- R-U: Vivienda Unifamiliar	- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano - S-5: Servicios medios y específicos - S-7: Servicios personales generales - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes - O-3: Áreas recreativas - O-4: Áreas educativas y culturales - O-5: Áreas de salud	C-2, C-3, C-15, S-4, S-6, S-8, S-9, S-16, I-5, I-6, I-7, O-6, O-7, Minería	C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-10, C-11, C-12, C-13, C-14, S-1, S-2, S-3, S-10, S-11, S-12, S-13, I-1, I-2, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

Artículo 218.10. Usos del Suelo en Zona Suburbana Industrial (ZSBI). Las zonas industriales identificadas en el suelo rural del Municipio son:

- ***Zona Industrial NARE***
- ***Zona Industrial ERECOS***
- ***Zona Industrial SUMICOL***
- ***Zona Industrial MINERALES INDUSTRIALES– localizada en la vereda Buenavista***

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona Suburbana Industrial (ZSBI)	- I-2: Industria con medio potencial contaminante - I-3: Industria con bajo potencial contaminante - I-4: Industria con bajo potencial contaminante	- C-4: Comercio industrial liviano - C-5: Comercio industrial pesado - C-6: Comercio de recuperación de materiales	R-U, R-B, R-T, R-M, C-11, C-12, S-8, S-9, S-20, I-1, I-6, I-7, I-8, Minería	C-10, C-14, O-3, O-4, O-5 Todas las no mencionadas en esta ficha

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
	- I-5: Industria compatible con vivienda	- C-7: Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo - C-8: Comercio mayorista, relacionado con las tipologías C1, C2 Y C3 - C-9: Comercio mayorista de exposición - S-1: Servicios mayores de reparación y mantenimiento - S-2: Servicios medios de reparación y mantenimiento de equipo industrial - S-3: Talleres industriales de escala media - S-10: Servicios generales de depósito - S-11: Servicios al vehículo liviano - S-12: Servicios al vehículo pesado - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes		

Artículo 218.11. Usos del Suelo en Zona Suburbana de Servicios de Alto Impacto (ZSBSAI)

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona Suburbana de Servicios de Alto Impacto (ZSBSAI)	- S-23: Servicios de alto impacto social	- S-6: Servicios personales - S-7: Servicios personales generales - S-14: Servicios personales especiales - O-1: Áreas viales - O-2 Áreas verdes	Minería , C-2	Todas las no mencionadas en esta ficha

** De acuerdo al Artículo 3 del Decreto 4002 de 2004, que trata las condiciones para el desarrollo de servicios de alto impacto referidos a la prostitución, además de la*

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

normatividad especial que regula la materia, los inmuebles en los que se presten estos servicios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

• Contar con la respectiva licencia de construcción autorizando el uso en el inmueble.

• Desarrollar y localizar la actividad y sus servicios complementarios, incluidos los estacionamientos que exigieran las normas urbanísticas, exclusivamente al interior del predio.

• Las demás que determinen las autoridades locales.

*** Programa de Reordenamiento: De acuerdo a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 4002 de 2004, se establecen condiciones para la relocalización de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines; con sujeción a las siguientes reglas:*

• El municipio fija un término máximo improrrogable, no inferior a uno (1) ni superior a dos (2) períodos constitucionales del
Alcalde, para la relocalización de los establecimientos existentes permitidos por las normas anteriores a la fecha de aprobación de la Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento en los que se desenvuelven los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines.

• Vencido el término máximo de relocalización previsto en el presente artículo, el desarrollo de los usos incompatibles de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines acarreará las sanciones previstas en el artículo 104, numeral 4, de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2° de la Ley 810 de 2003.

• El Alcalde municipal adoptará mecanismos ágiles para informar a los propietarios o administradores de los establecimientos objeto de relocalización, sobre los sitios exactos en donde pueden ubicarlos, los plazos y las condiciones para ello, de
acuerdo con las normas del presente Plan de Ordenamiento Territorial, o los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Artículo 218.12. Usos del Suelo en Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBCS)

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBCS)	- S-21: Servicios ecoturísticos - S-22: Servicios de hoteles - O-3: Áreas recreativas - R-U: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Campestre y condominios	- R-U: Vivienda Unifamiliar - C-7: Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo - C-8: Comercio mayorista, relacionado con las tipologías C1, C2 Y C3 - C-9: Comercio mayorista de exposición - C-11: Supermercados y almacenes por departamentos - C-12: Centros Comerciales - S-16: Servicios religiosos - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes - O-4: Áreas educativas y culturales - O-5: Áreas de salud - O-6: Áreas de asistencia y protección social	C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, S-6, S-7, S-10, S-11, S-14, S-15, S-17, S-18, S-19, S-22, I-5, I-6, I-7, I-8, O-7, Minería	Todas las no mencionadas en esta ficha

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Artículo 218.14. Usos del Suelo en Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC).

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios	R-U: Vivienda Unifamiliar (Parcelación Campestre, Vivienda de Recreo)	- O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes - O-3: Áreas recreativas	C-1, C-2, C-6, S-5, S-7, S-8,S-16, I-5, I-6, O-4, Minería	C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-11, C-13, C-14, C-15, S-1, S-2, S-3, S-4, S-6, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, I-1, I-2, I-3, I-4, I-7, I-8, O-5, 0-6, O-7 Todas las no mencionadas en esta ficha

Artículo 222.1. Asignación de Densidades Habitacionales en Suelo Rural. Se asignan las siguientes densidades de vivienda para las categorías de suelo rural del municipio:

Asignación de Densidades Máximas de Ocupación en Suelo Rural		
Categoría	Zona	Densidad Máxima de Ocupación
SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	Servicios - Comercial - Institucional - Recreativo - Industrial - Turístico	4 viviendas/hectárea para (área neta)
	Zona de Uso del Suelo Mixto	3 viviendas/hectárea (área neta)
		4 viviendas/hectárea (área neta)
	Zona Industrial	N.A. (Se prohíbe el uso de vivienda)
	Área o Corredor Suburbano	4 viviendas/hectárea (área neta)
	Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios	3 viviendas/hectárea para parcelaciones y loteos (área neta) y 4 viviendas/hectárea para condominios
	Centro Poblado Rural (CPR)	20 viviendas/hectárea (área neta)
Fuente: ElaboraciónRevisiónyAjustedelPBOTdelMunicipiodeLaUnión(2013)		

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Artículo 222.2. Asignación de Índices de Ocupación en Suelo Rural

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 1069 de 2009, para el cálculo del índice de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en suelo rural; para la aplicación de las disposiciones contenidas en los Decretos 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008, dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta. En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.

Los índices de ocupación para las actuaciones urbanísticas de parcelación en industria, comercio y servicios corresponden al 30% del área neta del predio o predios, después de restarle las obligaciones urbanísticas, las áreas de conservación y protección y demás afectaciones del predio.

Se asignan los siguientes índices de ocupación para las categorías de suelo rural del municipio:

SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de Servicios - Comercial - Institucional - Recreativo - Industrial - Turístico	30% del área neta del lote
	Zona de Uso del Suelo Mixto	30% del área neta del lote
	Zona Industrial	30% del área neta del lote para la Unidad Mínima de Actuación definida (50% del área neta del lote para Parques, Conjuntos o Agrupaciones Industriales con extensión mínima de 6 has)
	Área o Corredor Suburbano	30% del área neta del lote
	Zona de Parcelación de Vivienda Campestre Campestre (ZPVC) y condominios (ZPVC y C)	30% del área neta del lote
	Centro Poblado Rural (CPR)	30% del área neta del lote

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Artículo 222.3. Determinación de Alturas en Suelo Rural

Con el propósito de conservar el paisaje y poder integrar el perfil de las construcciones a los tamaños de la vegetación nativa, se adopta para el suelo rural del municipio las siguientes alturas de edificaciones:

Determinación de Alturas Máximas de Edificaciones en Suelo Rural		
Categoría	Zona	Altura Máxima
SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de Servicios - Comercial - Institucional - Recreativo - Industrial - Turístico	3 pisos para edificios administrativos de las industrias y 1 piso técnico para áreas de producción de este mismo uso; 3 pisos para edificios de equipamientos y 2 pisos para vivienda y usos comerciales y de servicio
	Zona de Uso del Suelo Mixto	2 pisos
	Zona Industrial	3 pisos para edificios administrativos de las industrias y 1 piso técnico para áreas de producción de este mismo uso
	Área o Corredor Suburbano	2 pisos
	Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios	2 pisos
	Centro Poblado Rural (CPR)	2 pisos

Artículo 225.1. Cesiones Obligatorias en Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios

Todo proyecto de parcelación de vivienda campestre que se adelante en el municipio deberá dar cumplimiento a las siguientes cesiones urbanísticas:

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Cesiones Urbanísticas en Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios		
Tipo de Cesión	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)		- Construcción y cesión de las vías de la malla vial pública rural, presentes en el predio a desarrollar del proyecto urbanístico. - Para los desarrollo sobre los corredores viales suburbanos, son de obligatoria cesión las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11º del Decreto Nacional 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008. - Las secciones de las vías terciarias que corresponden al Plan Vial que se debe formular para el sector en el cual se ubique el proyecto, tal como se dispone en el presente Acuerdo.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	15% del área bruta del predio a desarrollar	- Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental. - Como espacio público útil o efectivo un porcentaje determinado de la cesión deberá ubicarse en el acceso a la parcelación de acuerdo con el planteamiento urbanístico, para generar espacio público efectivo en la zona de su ubicación.
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	2% del área bruta del predio en suelo y 10 m2 de edificación por cada parcela	- Deben localizarse en el Centro Poblado Rural (CPR) o Zona Suburbana Residencial (ZSBR) más cercana o donde lo determine la Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus veces para suplir déficits en otras zonas del Municipio.
Fuente: ElaboraciónRevisiónyAjustedelPBOTdelMunicipiodeLaUnión(2013)		

Parágrafo. Las Cesiones Tipo C, podrán compensarse en dinero para desarrollar equipamientos comunitarios en el Centro Poblado Rural (CPR) o Zona Suburbana Residencial (ZSBR) más cercana a la parcelación u otros Centros Poblados Rurales o Zonas Suburbanas Residenciales (ZSBR) más deficitarias; la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces definirá en que sector o zonas del área rural se podrá localizar el equipamiento. El dinero proveniente de estas compensaciones ingresará al Fondo Municipal de Espacio Público - FOMEP conservando su destinación específica.

• El valor de la compensación en dinero del 15% del área bruta del predio correspondiente a la Cesión Tipo B será de acuerdo con el valor del metro cuadrado de la parcelación. La destinación de las aéreas de Cesión Tipo B ingresará al Fondo Municipal de Espacio Público - FOMEP y se destinarán para la adquisición de terrenos destinados para usos similares en la zona rural.

• El valor de los 10 m² de edificación y el 2% del área bruta del predio, como Cesiones Tipo C, se compensan de acuerdo con los índices de precios vigentes de las tablas de CAMACOL.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Artículo 225.1.1. Otras Disposiciones para la Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y/o condominios

Se deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones

• Cerramientos. Solo se permiten parcelaciones o urbanizaciones semi- cerradas, admitiéndose cierres a nivel de lotes individuales.

• Retiros laterales y posteriores. Para el caso de las parcelas al interior del Polígono de Vivienda Campestre, los retiros laterales y posteriores serán de 5 metros y el retiro al frente a la vía interna, será de 13 metros contados desde el eje de la vía hasta el frente o fachada.

• Retiros obligatorios. En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1504 de 1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se consideran como espacio público.

Artículo 225.2. Cesiones Obligatorias en Zona Suburbana Residencial (ZSBR)

Todo proyecto que se adelante en el municipio deberá dar cumplimiento a las siguientes cesiones urbanísticas:

Cesiones Urbanísticas en Zona Suburbana Residencial (ZSBR)		
Tipo de Cesión	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)		- Construcción y cesión de las vías de la malla vial pública rural, presentes en el predio a desarrollar del proyecto urbanístico. - Para los desarrollo sobre los corredores viales suburbanos, son de obligatoria cesión las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11º del Decreto Nacional 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008. - Las secciones de las vías terciarias que corresponden al Plan Vial que se debe formular para el sector en el cual se ubique el proyecto, tal como se dispone en el presente Acuerdo.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	15% del área bruta del predio a desarrollar	- Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental. - Como espacio público útil o efectivo un porcentaje determinado de la
		cesión deberá ubicarse en el acceso a la parcelación de acuerdo con el planteamiento urbanístico, para generar espacio público efectivo en la zona de su ubicación.
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	2% del área bruta del predio en suelo y 10 m2 de edificación por cada parcela	- Deben localizarse en el Centro Poblado Rural (CPR) o Zona Suburbana Residencial (ZSBR) más cercana o donde lo determine la Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus veces para suplir déficits en otras zonas del Municipio.
Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)		

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Parágrafo. Las Cesiones Tipo C, podrán compensarse en dinero para desarrollar equipamientos comunitarios en el Centro Poblado Rural (CPR) o Zona Suburbana Residencial (ZSBR) más cercana a la parcelación u otros Centros Poblados Rurales o Zonas Suburbanas Residenciales (ZSBR) más deficitarias; la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces definirá en que sector o zonas del área rural se podrá localizar el equipamiento. El dinero proveniente de estas compensaciones ingresará al Fondo Municipal de Espacio Público - FOMEP conservando su destinación específica.

• El valor de la compensación en dinero del 15% del área bruta del predio correspondiente a la Cesión Tipo B será de acuerdo con el valor del metro cuadrado de la parcelación. La destinación de las aéreas de Cesión Tipo B ingresará al Fondo Municipal de Espacio Público - FOMEP y se destinarán para la adquisición de terrenos destinados para usos similares en la zona rural.

• El valor de los 10 m² de edificación y el 2% del área bruta del predio, como Cesiones Tipo C, se compensan de acuerdo con los índices de precios vigentes de las tablas de CAMACOL.

Artículo 225.3. Cesiones Obligatorias para el Desarrollo de Usos Industriales, Comerciales y de Servicios en Suelo Suburbano

Los proyectos urbanísticos, que pretendan asentarse en el suelo rural suburbano, cuyo uso sea industrial, comercial y de servicios, además del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, de manera específica deberán dar cumplimiento a las siguientes cesiones urbanísticas:

Cesiones Urbanísticas para el Desarrollo de Usos Industriales, Comerciales y de Servicios en Suelo Suburbano		
Tipo de Cesión	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)		- Construcción y cesión de las vías de la malla vial pública rural, presentes en el predio a desarrollar del proyecto urbanístico. - Para los desarrollo sobre los corredores viales suburbanos, son de obligatoria cesión las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11º del Decreto Nacional 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	15% del área bruta del predio a desarrollar	- Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental. - Para los desarrollos de usos comerciales y de servicios, esta obligación podrá contabilizarse como una parte del área dedicada a la conservación o recuperación de la vegetación nativa, de que trata el Artículo 12º del Decreto Nacional 3600 de 2007, pero será cedida al Municipio, y se ubicará en la franja de retiro libre de construcción de las vías de que trata la Ley 1228 de 2008, o se compensará en donde lo disponga la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces.
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	1% del área construida	

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

8.1. Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-2240 y código catastral 05400000100000000500780000000000, predio denominado "Llerva Buena", ubicado en la Vereda Quebrada Negra, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble está dotado de los siguientes servicios o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto veredal y energía eléctrica.
USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Agropecuario.
USO POR NORMA	Restringido rural – Suburbano - Parcelaciones.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural
ÁREA DE TERRENO	Área Total Terreno: 197.812,67 m^2 *Fuente: Matrícula Inmobiliaria No. 017-2240.* Área Requerida del Lote: 5.032,98 m^2 *Fuente: Municipio de La Unión – Antioquia.* ***Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".***
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble en estudio oscila entre ligeramente plana y ligeramente ondulada con gradientes de pendientes entre el 1% y el 7%.
RELACIÓN – FRENTE FONDO	La forma del lote es irregular.
LINDEROS INMUEBLE	Cabida y linderos descritos en la Escritura pública No. 4745 del 21 de Octubre de 2024, Notaria Segunda de Rionegro (Decreto 1711 de 1984, artículo 11).
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	Las vías principales del sector son: La via La Unión – Sonsón, via pavimentada, en buen estado de conservación y mantenimiento; como via secundaria se tiene la via interna de la vereda Quebrada Negra que conduce al inmueble en estudio, via destapada, en buen estado de conservación y mantenimiento.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

8.2. Descripción de las Construcciones

Información no suministrada.

8.3. Mejoras Constructivas

Información no suministrada.

8.4. Especies Vegetales

Información no suministrada.

8.5. Resumen de áreas

Área Total del Lote	197.812,67 m^2
Área Requerida del Lote	5.032,98 m^2
Fuente	*Matrícula Inmobiliaria No. 017-2240 – Municipio de La Unión – Antioquia.*

9. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

Método de comparación de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Metodología para el cálculo del lucro cesante y daño emergente: La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014. Los componentes por avaluar son según cada caso en particular (ver informe anexo: compensaciones económicas).

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Vereda Quebrada Negra, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

- El lote analizado se encuentra clasificado como rural – restringido Suburbano - parcelaciones.
- La faja de terreno requerida se encuentra ubicada sobre el uso del suelo: parcelaciones.
- El inmueble analizado cuenta con fácil acceso a la vía principal del sector.
- Se realizo una verificación del uso de suelo normativo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente del municipio de La Unión – Antioquia.
- Las perspectivas de valorización se consideran positivas, dado el potencial de desarrollo urbanístico del sector.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos tales como: acueducto veredal y energía eléctrica.
- Cabe resaltar que el valor adoptado para la presente valoración es exclusivamente para la faja de terreno analizada.

Nota: En el informe no se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pudiera haber influido en el resultado del informe técnico.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. Método de Mercado: Para hallar el valor por m² del lote.

No.	INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR DESCONTANDO	ÁREA EN m²	V/m²
1	Lote	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 6.614.500.000	5%	$ 6.283.775.000	$ 0	$ 6.283.775.000	75.000,00	$ 83.784
2	Lote	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 1.400.000.000	5%	$ 1.330.000.000	$ 0	$ 1.330.000.000	15.600,00	$ 85.256
3	Lote	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 4.900.000.000	5%	$ 4.655.000.000	$ 0	$ 4.655.000.000	63.000,00	$ 73.889
4	Lote	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 1.460.000.000	5%	$ 1.387.000.000	$ 0	$ 1.387.000.000	16.247,00	$ 85.370
5	Lote y construcción	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 800.000.000	5%	$ 760.000.000	$ 158.000.000	$ 602.000.000	8.200,00	$ 73.415
6	Lote y construcción	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 500.000.000	5%	$ 475.000.000	$ 80.640.000	$ 394.360.000	5.000,00	$ 78.872
								PROMEDIO	$ 80.098
								DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 5.526
								COEFICIENTE DE VARIACION	6,90%
								LÍMITE SUPERIOR	$ 85.624
								LIMITE INFERIOR	$ 74.571
								COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,37
								VALOR DE ADOPTADO (PROMEDIO REDONDEADO)	$ 80.100

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

FUENTE
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-792e-ca43c9e0f4b3-a820-194ca7c-6f2a?page=1&pos=2&t_sec=1&t_pvid=b8671e1d-ed65-40e7-b23f-662eb09d65e9&hd=false
https://www.abadfaciolince.com/es/inmuebles/LOT1429
https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-d4d1-f532403bab5d-19149e4-890e-7515
https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-3087221380-lote-en-venta-sector-via-la-ceja-la-union-la-ceja-antioquia-_JM#polycard_client=search-nordic&search_layout=stack&position=47&type=item&tracking_id=3c25eaaa-e9e8-462d-9fa0-0a4d47e1a5f1
https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-5b30-9946a29d7d04-1991935-84a9-739b
https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-la-union/192995393

Notas:

• A las ofertas de mercado No. 5 y 6 relacionadas en el cuadro anterior, se le descontó las respectivas construcciones por el método del costo de reposición, para así, determinar el valor del terreno por m².

• Según la investigación de mercado realizada en la zona de estudio se pudo identificar que los valores comerciales del sector no difieren de manera relevante por el tamaño de los lotes, asemejándose a lo expresado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, artículo 7, párrafo 3, el cual expresa lo siguiente: "Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística".

• Para la determinación del valor por m2 del terreno, se realizó una investigación de mercado en el sector en analizado; en dicha investigación se tuvieron en cuenta factores tales como, localización, topografía, vías de acceso, adecuaciones de movimientos de tierra y condiciones de uso. Cabe resaltar que dicha investigación de mercado cumple con lo establecido en la resolución 620 de 2008 la cual expresa lo siguiente:

"Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien".

12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, al 15 de Diciembre de 2025:

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

INMUEBLE	UNIDAD	Área	VALOR m²	VALOR TOTAL
Área Requerida del Lote	m²	5.032,98	$85.100	$428.306.598
VALOR TOTAL AVALÚO				**$428.306.598**
VALOR EN LETRAS	**CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M.L.**			

VIGENCIA DEL AVALÚO
De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

David S. Quintero Sánchez
Miembro Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. - AVAL-1.152.195.452

Nataly Ortiz Sánchez
Director Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. – AVAL-1.040.731.925

Luis Fernando Quintero Quintero
Representante Legal – Avaluador Comisionado
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. - AVAL-8.061.854

Orlando Patiño C.
Gerente Negociando Propiedad Raíz
Proyectos & Valoraciones S.A.S
Miembro Comité de Avalúos

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

13. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

POLÍTICA
El precio que asigna Proyectos & Valoraciones S.A.S., al bien avaluado es siempre el que correspondería "al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo".
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, Proyectos & Valoraciones S.A.S., entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
El informe de avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, Proyectos & Valoraciones S.A.S, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.
Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan Proyectos & Valoraciones S.A.S.
NOTAS
Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por Proyectos & Valoraciones S.A.S. y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan Proyectos & Valoraciones S.A.S., conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.
En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.
Se certifica que Proyectos & Valoraciones S.A.S. ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME
Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
❖ Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
❖ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
❖ El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
❖ Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
❖ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
❖ El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
❖ El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
❖ El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
❖ Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN
Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble. Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

14. ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOTE DE TERRENO	
	

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

COMPENSACIÓN ECONÓMICA: NOTARIADO Y REGISTRO

P&V-122025-976	
VEREDA QUEBRADA NEGRA	
MUNICIPIO DE LA UNIÓN - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	
15 DE DICIEMBRE DE 2025	
CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	
	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO
	FAJA DE TERRENO
	ÁREAS
	ÁREA TOTAL TERRENO: 197.812,67 m²
	ÁREA REQUERIDA DEL LOTE: 5.032,98 m²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN: $16.902.944
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V: 11,87

El valor del salario mínimo mensual legal vigente para el año 2025, es decir, $1.423.500, se toma del Decreto Nacional 1572 del 24 de Diciembre de 2024

La presente compensación está calculada sobre la información suministrada.

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:	FAJA DE TERRENO
Valor Avalúo Comercial:	$428.306.598

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE

Ítem	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y Registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 16.902.944	Ver anexo No. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	$ -	No aplica
3. Desconexión de servicios públicos	$ -	No aplica
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	$ -	No aplica
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	$ -	No aplica
6. Impuesto predial	$ -	No aplica
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	$ -	No aplica
8. Adecuación de áreas remanentes	$ -	No aplica
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$ -	No aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	$ 16.902.944	

*** La compensación por concepto de impuesto predial corresponderá a lo establecido en el artículo 17 numeral 6 de la resolución 898 de 2014 emanada por el IGAC, acorde a la vigencia fiscal en la que se realice la negociación.

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE

ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1.Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ -	No aplica
2.Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	$ -	No aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	$ -	

ANEXO 1: NOTARIADO Y REGISTRO	APLICA

Las tarifas de notariado y registro se encuentran reguladas por la Resolución 00179 del 10 de Enero de 2025 y la Resolución 00585 del 24 de Enero de 2025, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

ANEXO 1: NOTARIADO Y REGISTRO				APLICA
Ítem	Descripción	Tarifa	Cantidad	Valor
1	Derechos Notariales	0,30%		$1.284.919,79
2	Hojas Protocolo	$5.300,00	100	$530.000,00
3	Copias Protocolo	$5.300,00	100	$530.000,00
Valores Antes de IVA				$2.344.920
4	Iva Derechos Notariales	19,00%		$445.534,76
5	Recaudos 2025	$50.300,00	1	$50.300,00
6	Derechos Registrales	1,20%		$5.135.396,00
7	Retención en la fuente	1,00%		$4.283.065,98
8	Sistematización y conservación documental	2,00%		$102.707,92
9	Folios de Matriculas	$21.900,00	2	$43.800,00
10	Rentas Departamentales	1,05%		$4.497.219,28
11	Impuesto de Timbre	0,00%		$0,00
VALOR TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO				$16.902.944

CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:

$16.902.944

DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M.L.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia